MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 1986/1998/1

Francis Brincat

vs

Josef Grech u Flora Grech, mart l-istess konvenut

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fis-7 ta’ Ottubru, 1998, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :

Illi in forza ta’ skrittura datata 1 ta’ Dicembru 1992 l-istanti jikri lill-konvenut il-fond 87 Luqa Road, Paola, versu l-kera hemm pattwit;

Illi l-konvenut ghandu jhallas l-ammont ta’ elfejn mitejn u sitt liri Maltija (LM2206) rapprezentanti skadenzi li ghalqu

fl-1 ta' Lulju, 1997, 1 ta' Ottubru 1997, 1 ta' Jannar 1998, 1 ta' April, 1998, 1 ta' Lulju 1998 u l-ta' Ottubru 1998;

Illi inoltre l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet lokatizji billi ghamel jew halla li ssir hsara fil-fond de quo u inoltre qieghed izommu maghluq u inattivat;

Talab ghalhekk lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Qorti m'ghandhiex:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet lokatizji u dan ghar-ragunijiet fuq premessi;
(2) Tiddikjara bhala rizolut il-kuntratt lokatizju surreferit tal-1 ta' Dicembru 1992 u dan ghall-istess ragunijiet indikati supra;
(3) Tikkundana lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat jizgombra mill-fond 87 Luqa Road, Paola u jikkonsenja c-cwievet lill-attur;
(4) Tikkundanna inoltre lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma komplessiva ta' elfejn mitejn u sitt liri Maltin (LM2206) rapprezentanti arretrati ta' kera dovut kif fuq inghad;

B'rizerva ghall-hlas ta' kull kera ulterjuri u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-24 ta' Lulju 1998 u tal-ittra legali tat-8 ta' Novembru 1997 kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Josef Grech li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

1. In-nullita tac-citazzjoni stante li mhux qed tagixxi mart l-attur u lanqas ma giet citata mart l-eccipjent, meta azzjoni simili trid tigi ezercitata minn u kontra z-zewg mizzewgin flimkien ghat-tenur tal-Art 1322 (3) (g) tal-Kodici Civili;
2. Illi subordinament ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet li huma bazati fuq kuntratt ta' lokazzjoni u l-effetti tieghu mhumiex sostenibbli ghax kif sostna diversi drabi bil-

miktub il-konsulent legali tal-attur, (Ara Doks A u B) ghat-tenur tal-Art. 1498 (1) tal-Kodici Civili u quod nullum est, nullum producit effectum;
3. Subordinatament, kieku il-kuntratt kellu jigi konsidrat null u bla effett, izda hemm xi forma ta' lokazzjoni originali li tiggedded tacitament, din il-Qorti mhux kompetenti biex tiddeciedi dwar l-ewwel tlett talbiet, izda il-forum kompetenti ikun il-Bord li jirregola l-Kera;
4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessibbli skond il-Ligi;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Flora Grech mart l-istess konvenut li *in forza* taghha hija eccepiet :

1. In-nullita tac-citazzjoni stante li mhux qed tagixxi mart l-attur u lanqas ma giet citata mill-bidu tal-proceduri mart l-eccipjent, u cioe' il-konvenuta eccipjenti odjerna, meta azzjoni simili trid tigi ezercitata minn u kontra z-zewg mizzewgin flimkien ghat-tenur tal-Art 1322 (3) (g) tal-Kodici Civili u tali nuqqas ma jistax jigi sanat b'sempici korrezzjoni fl-okkju li bih zdied l-isem tal-eccipjenti;
2. Illi subordinament ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet li huma bazati fuq kuntratt ta' lokazzjoni u l-effetti tieghu mhumiex sostenibbli, ghax, kif sostna diversi drabi bil-miktub il-konsulent legali tal-attur innifsu, ghat-tenur tal-Art. 1498 (1) tal-Kodici Civili, ma jistghux jigu akkolti ghax quod nullum est, nullum producit effectum;
3. Subordinatament, kieku il-kuntratt kellu jigi konsidrat null u bla effett, izda hemm xi forma ta' lokazzjoni originali li tiggedded tacitament, din il-Qorti mhux kompetenti biex tiddeciedi dwar l-ewwel tlett talbiet, u il-forum kompetenti ikun il-Bord li jirregola l-Kera;
4. Salvi eccezzjonijiet ohra permessibbli skond il-Ligi;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuta;

Rat ir-rikors ta' l-attur tad-19 ta' April, 1999 a fol. 20 tal-process u rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-10 ta' Mejju, 1999 li permezz tieghu laqghet it-talba u ordnat korrezzjoni fil-korp tac-citazzjoni fis-sens illi wara isem il-konvenut

jizdiedu l-kliem “u Flora Grech, mart l-istess konvenut” u dan in vista ta’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

Rat illi l-konvenuti gew notifikat bic-citazzjoni kif korretta u bil-mozzjoni ta’ l-appuntament tal-kawza;

Rat il-verbal taghha tal-31 ta’ Ottubru tal-2000 li permezz tieghu l-avukat difensur tal-konvenuti kien iddikjara li l-konvenuti kienu kkonsenjaw ic-cavetta tal-fond in kwistjoni li giet accettata mill-attur u ghalhekk baqa biss li din il-Qorti taqta u tiddeciedi r-raba’ talba attrici;

Il-Qorti semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat il-provi li tressqu, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti kollha ta’ dan il-procediment;

Semghet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw;

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat ix-xhieda ta’ l-attur a fol. 46 sa fol. 50 tal-process minn fejn jirrizulta illi c-cavetta kienet giet moghtija lilu mill-konvenuti fil-mori ta’ din il-kawza u precizament fis-27 ta’ Gunju tal-2000. Huwa tenna illi ippretenda li jithallas l-arretrati ta’ kera li ghadhom dovuti sa din id-data, u cioe’ sas-27 ta’ Gunju tas-sena 2000. Huwa xehed ukoll illi dakinhar li ipprezenta c-citazzjoni il-konvenuti kellhom jaghtuh l-ammont ta’ elfejn mitejn u sitt liri (LM 2,206) rapprezentanti arretrati ta’ kera u dana ghall-iskadenzi li huma wkoll indikati fil-premessi tac-citazzjoni. L-attur dakinhar xehed ukoll illi l-konvenut kien gie ghandu darba minnhom u kien qallu li ried jissulloka l-post lil terzi. Huwa xehed illi kien qabel mal-fatt illi l-kera tibqa kif inhi, pero’ ried ibiddel l-lokazzjoni fis-sens illi ried jirriduci t-terminu tal-lokazzjoni. L-attur xehed illi wara li qal lill-konvenut b’dan ma rax aktar lill-konvenut u l-konvenut ma hallsux aktar kera;

Illi xehed il-konvenut fis-sens illi huwa kien beda jirranga l-post li kien gie mikri lilu mill-attur, izda ghar-ragunijiet tieghu kien deherlu illi kien ahjar illi jissullokah u ghal din

ir-raguni kien sab lil xi hadd li kien dispost illi jikri dan il-fond u dan kien is-Sur Forace ta’ l-Ace Line. Il-konvenut ammetta li kien hemm zmien li ma kienx dejjem ikun regolari fil-hlas tal-kera lill-attur. Hu kien ressaq lis-Sur Forace ghand l-attur sabiex is-Sur Forace jikri l-fond hu stess u meta ra li l-attur ma accettax lis-Sur Forace u dana peress li ried ibiddel xi kundizzjonijiet mill-kirja originali huwa qabad u ma hallasx aktar kera lill-attur. Fuq domanda tal-Qorti il-konvenut wiegeb illi ma kien ghamel l-ebda kawza lill-attur sabiex jirrikonoxxi lil Forace. In kontro-ezami il-konvenut accetta illi minkejja li ma baqghax ihallas kera lill-attur huwa zamm ic-cavetta tal-fond u xehed illi ma hallasx kera lill-attur ghaliex ippretenda illi l-attur kellu jhallih jissulloka l-fond, jew ghal anqas jaghtih raguni ghaliex ma kienx ser jippermetti illi hu, jigifieri l-konvenut jissulloka l-fond.

Illi xehed is-Sur Philip Forace, il-persuna illi kien dispost illi jissulloka l-fond in kwistjoni u qal illi huwa bniedem tan-negozju u effettivament fiz-zmien in kwistjoni huwa diga kellu hanut wiehed tal-hwejjeg u kien interessat li jiftah it-tieni wiehed. Huwa kien mar sabiex ikellem lill-attur peress li l-post kien ghogbu u l-attur ried ibiddel xi klawsoli tal-lokazzjoni originali u ried ukoll xi rigal. Skond is-Sur Forace l-attur ried ukoll ibiddel il-kera u kien ghalhekk li hu ma accettax u effettivament kien qabad u xtara post iehor u fetah it-tieni hanut tieghu. Mistoqsi mill-avukat difensur ta’ l-attur jekk kienx jaf illi huwa kellu dritt li jiehu l-fond minghand il-konvenut minghajr ma joqghod igib il-permess ta’ l-attur is-Sur Forace wiegeb illi kien il-konvenut stess li ried illi huwa imur ikellem lill-attur u l-konvenut hadu ghand l-attur u qaghad jistenna barra il-bieb. Finalment is-Sur Forace wiegeb illi huwa ma kien ha l-ebda parir legali u ghalhekk ma kienx jaf li kellu d-dritt li jiehu l-fond minghand il-konvenut minghajr ma igib il-permess minn qabel tal-attur. Mistoqsi jekk l-intenzjonijiet tas-Sur Forace kienx illi jaghmel kuntratt gdid mal-attur, jew inkella ikompli l-kuntratt illi kellu l-konvenut is-Sur Forace, wiegeb illi huwa ma riedx jaghmel kuntratt gdid, izda ried ikompli l-kuntratt illi kellu l-konvenut mal-attur.

Ikkunsidrat :

Illi wara li l-Qorti ezaminat il-provi ser tghaddi biex tezamina issa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hija n-nullita tac-citazzjoni stante li mhux qed tagixxi mart l-attur u lanqas ma giet citata mart l-eccipjent, meta azzjoni simili trid tigi ezercitata minn u kontra z-zewg mizzewgin flimkien ghat-tenur tal-Art 1322 (3) (g) tal-Kodici Civili.

Illi l-attur kien intavola rikors fid-19 ta' April, 1999 fejn talab in vista ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut korrezzjoni fil-korp tac-citazzjoni fis-sens illi wara isem il-konvenut jizdiedu l-kliem "u Flora Grech, mart l-istess konvenut". Il-konvenut gie notifikat b'dan ir-rikors u oppona u issottometta li tali zieda f'dan il-kaz taffettwa is-sustanza kemm tal-azzjoni kif ukoll tad-difiza fuq il-mertu tal-kaz. Issottometta wkoll li din it-talba ma taqax taht id-disposizzjonijiet tal-Art. 175 (1) tal-Kap. 12. Izda l-Qorti permezz ta' digriet tal-10 ta' Mejju 1999 kif diga intqal laqghet it-talba u ordnat notifika tac-citazzjoni u mozzjoni tal-appuntament lill-konvenuti.

Illi l-konvenuta tat bhala l-ewwel eccezzjoni taghha ukoll in-nullita tac-citazzjoni stante li mhux qed tagixxi mart l-attur u lanqas ma giet citata mil-bidu tal-proceduri mart l-eccipjent, u cioe' il-konvenuta eccipjenti odjerna u issottomettiet fl-eccezzjoni taghha li tali nuqqas ma jistax jigi sanat b'semplici korrezzjoni fl-okkju li bih zdied l-isem tal-eccipjenti.

Illi dwar il-fatt illi l-attur qieghed jidher wahdu f'din l-kawza l-attur esebixxa permezz ta' Nota fl-14 ta' Jannar tas-sena 2000 kuntratt ta' divizzjoni tat-12 ta' Lulju 1991 in atti Nutar Joseph Henry Saydon, minn liema att jirrizulta li l-fond de quo kien gie assenjat lill-attur. Izda l-avukat difensur baqa jinsisti dwar l-eccezzjoni tieghu illi c-citazzjoni hija nulla peress illi mart il-konvenut ma gietx citata mill-bidu nett tal-proceduri u issottometta illi dan ma setghax jigi sanat b'semplici korrezzjoni peress li tali korrezzjoni ma setghetx issir taht l-Artikolu 175 tal-Kap. 12.

Il-Qorti taqta u tiddeciedi billi tirrispingi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tirrispingi wkoll l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta peress illi l-Artikolu 175 (1) tal-Kap. 12 jitkellem car fis-sens li jghid :
“The court may, at any stage of the proceedings, at the request of any of the parties, until judgment is delivered after hearing where necessary the parties, order the substitution of any act or permit any written pleading to be amended, either by adding or striking out the name of any party and substituting another name therefor or by correcting any mistake in the name or in the character of the parties, or by correcting any other mistake or by causing other submissions of fact or of law to be added even by separate note, provided that no such substitution or amendment shall affect the substance either of the action or of the defence on the merits of the case.”

Illi l-Qorti tara illi b’din il-korrezzjoni li saret fuq ordni tal-Qorti b’ebda mod ma giet mibdula is-sustanza tal-azzjoni jew tad-difiza fuq il-mertu u ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta qeghdin jigu respinti.

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenut hija illi t-talbiet attrici huma bazati fuq kuntratt ta’ lokazzjoni u l-effetti tieghu mhumiex sostenibbli ghax kif sostna diversi drabi bil-miktub il-konsulet legali tal-attur ghat-tenur tal-Artikolu 1498 (1) tal-Kodici Civili u quod nullum est, nullum producit effectum.

Illi din hija ezattament ukoll it-tieni eccezzjoni illi tat il-konvenuta.

Illi kif issottometta tajjeb l-abbli avukat difensur tal-attur ma hemm l-ebda talba li saru permezz ta’ kawza, jew inkella permezz ta’ kontro-talba f’din l-istess procedura sabiex il-kuntratt ta’ lokazzjoni jigi dikjarat null u ghaldaqstant il-Qorti ma tistax tiddeciedi dwar in-nullita o meno tal-kuntratt ta’ lokazzjoni. Ma tistax titqajjem din il-kwistjoni per via di eccezzjoni izda trid bil-fors titqajjem permezz ta’ azzjoni separata u kwindi una volta ma hemm

l-ebda talba sabiex il-kuntratt ta' lokazzjoni jigi dikjarat null il-Qorti mhijiex u ma tistax tidhol f'din il-kwistjoni. Ghaldaqstant il-Qorti qeghda tirrispingi it-tieni eccezzjoni tal-konvenut, kif ukoll it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta.

Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenut hija fis-sens illi subordinatament kieku il-kuntratt kellu jigi konsidrat null u bla effett, izda hemm xi forma ta' lokazjoni originali li tiggedded tacitament, din il-Qorti mhux kompetenti biex tiddeciedi dwar l-ewwel tlett talbiet, izda il-forum kompetenti ikun l-Bord li jirregola l-Kera. Din hija ukoll it-tielet eccezzjoni li tat il-konvenuta fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet taghha.

Illi una volta illi l-Qorti mhijiex ser tidhol fil-kwistjoni jekk il-kuntratt ta' lokazzjoni ghandux jigi kunsidrat null jew le kif ukoll in vista tal-fatt illi l-Qorti giet mitluba sabiex ma tiddeciedix dwar l-ewwel tlett talbiet attrici il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-tielet eccezzjoni tal-konvenut u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuta.

Ikkunsidrat :

Illi kif diga intqal, kif diga ivverbalizzaw il-partijiet il-Qorti giet mitluba sabiex ma tiddeciedhiex dwar l-ewwel tlett talbiet attrici stante li dawn gew rizolti fil-mori tal-kawza u trid tiddeciedi biss dwar ir-raba talba attrici, illi hija talba sabiex il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma komplessiva ta' elfejn mitejn u sitt liri Maltin (LM 2206) rapprezentanti arretrati ta' kera dovut, rapprezentanti l-iskadenzi li ghalqu fl-1 ta' Lulju 1997, fl-1 ta' Ottubru 1997, fl-1 ta' Jannar, 1998, fl-1 ta' April 1998, fl-1 ta' Lulju 1998, u fl-1 ta' Ottubru 1998.

Illi irrizulta ampjament mill-provi fuq ammissjoni ta' l-istess konvenut illi l-iskadenzi tal-kera mitluba mill-attur huma fil-fatt dovuti ghaliex il-konvenut kien waqaf li ihallas il-kera lill-attur. Il-konvenut qieghed jippretendi illi huwa kellu dritt jaghmel dan ghaliex l-attur ma accettax li l-konvenut jissulloka l-fond lis-Sur Forace. Izda l-konvenut kellu kull facilita li jiddeposita ic-cavetta taht l-Awtorita tal-Qorti u jiftah kawza kontra l-attur, izda ghazel illi dan ma

jaghmlux. Jigifieri mhux talli zamm ic-cavetta tal-fond f'idejh, izda lanqas ma fetah xi kawza kontra l-attur, semplicement zamm ic-cavetta ghandu u irrifjuta illi jhallas aktar kera lill-attur.

Illi dawn il-fatti ma huma bl-ebda mod kontestati mill-partijiet u l-Qorti tara illi ma hemm l-ebda gustifikazzjoni skond il-Ligi li l-konvenut zamm ic-cavetta u ma hallasx il-kera semplicement ghaliex l-attur ma riedx illi huwa jissulloka l-fond lil terzi. Fic-cirkostanzi, il-konvenut huwa obbligat illi jhallas il-kera dovuta.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tirrispingi l-eccezzjonijiet kollha kemm tal-konvenut kif ukoll tal-konvenuta u filwaqt illi fuq talba tal-partijiet stess tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel tlett talbiet attrici, taqta u tiddeciedi r-raba talba attrici billi tilqaha u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma komplessiva ta' elfejn mitejn u sitt liri Maltin (LM2206) rapprezentanti arretrati ta' kera dovuta.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------